



MIDDELFART KOMMUNE
LOKALPLAN NR. 23.17

Aktivitetscenter og ældreboliger ved Skovgade / Akacie Allé

Maj 1996

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.17

**Aktivitetscenter og ældreboliger
ved Skovgade/Akacie Allé**

INDHOLD

Lokalplanens baggrund og formål	2
Området i dag	2
Lokalplanens indhold	3
Lokalplanens forhold til kommuneplanen	4
Lokalplanens forhold til forslag til lokalplan 23.17	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	5
Tilladelser fra andre myndigheder	6
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	6
Lokalplantekst	8

2 kortbilag indsat bag i hæftet

Udarbejdet i samarbejde med Middelfart kommunes tekniske forvaltning af
Sven Allan Jensens tegnestue Aps

April 1995

*Middelfart Plejehjem skal
ombygges til aktivitetscenter*



LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Byrådet har besluttet, at Middelfart Plejehjem skal ombygges, så det kommer til at fungere som pleje- og aktivitetscenter. Det skal integreres i lokalområdet og fungere således, at distriktets ældre opsøger eller bringes til centeret, hvor der kan være cafeteria, og hvor der kan tilbydes fysioterapi, ergoterapi, optræning og sundhedspleje. I tilknytning til aktivitetscenteret skal der kunne indrettes ældreboliger.

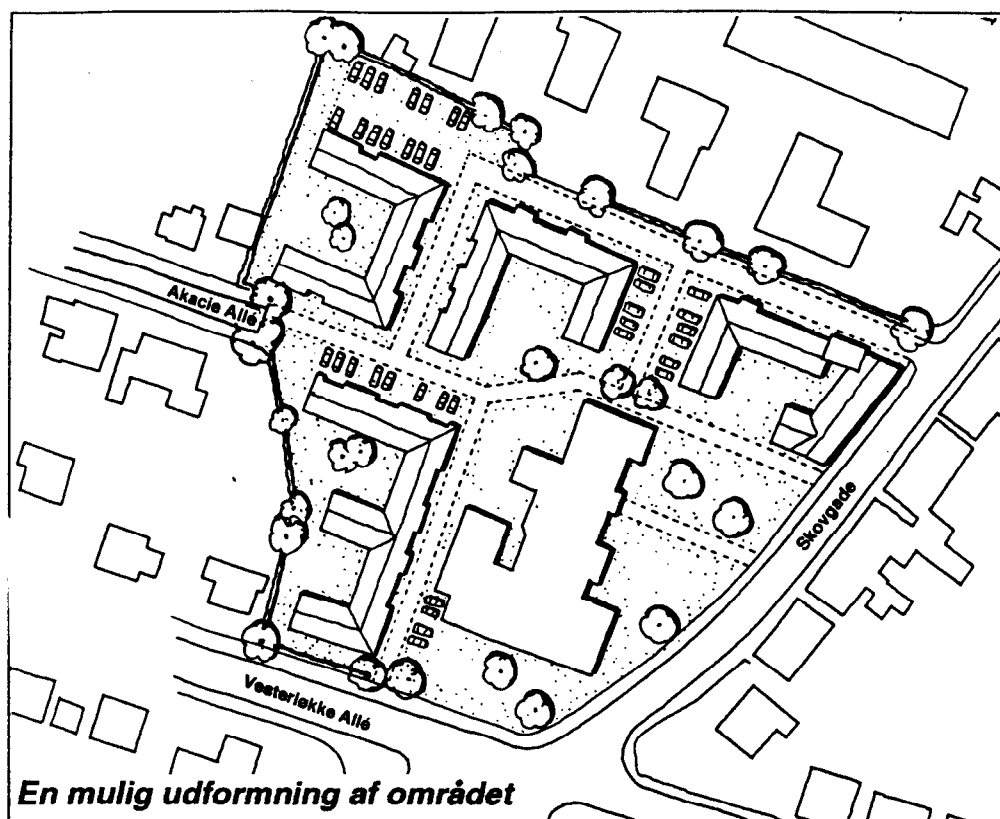
Lokalplanen omfatter området ved plejehjemmet, de fire blokke på Akacie Allé samt ejendommene Akacie Allé nr. 5 og Vesterløkke Allé nr. 27, som kommunen har opkøbt for at få plads til at opføre de nye ældreboliger.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge områdets anvendelse til aktivitetscenter og ældreboliger og at sikre, at ny bebyggelse mod Skovgade opføres i gadelinie og tilpasses i dimensioner, udformning og materialevalg til den eksisterende bebyggelse i gaden.

OMRÅDET I DAG

Mod syd, vest og nord grænser lokalplanområdet op til haveboligerne på Vesterløkke Allé, A.C.Hansens Allé og Akacie Allé. Mod øst ligger Middelfarts gamle bydel med 1 1/2 etages byhuse sammenbygget i gadelinie.

Den ældste del af plejehjemmet og de fire blokke er i 2 1/2 etage. En nyere tilbygning til plejehjemmet er i 1 1/2 etage. Alle bygningerne er opført i røde sten og med tegltag. Plejehjemmet er trukket tilbage fra



gaden og er omgivet af græsplæner og store træer. Blokkene ligger som en randbebyggelse mod Akacie Allé og lukker dermed området mod nord og vest. Længs Skovgade er der anlagt en række parkeringspladser.

LOKALPLANENS INDHOLD

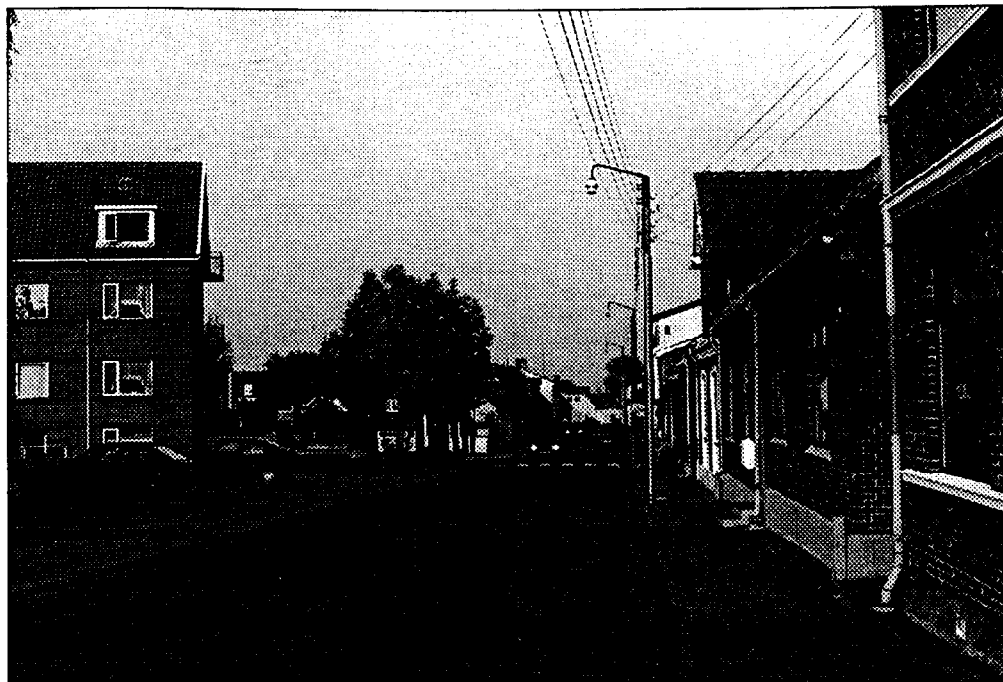
I lokalplanen fastlægges, at området kun må anvendes til offentlige formål som aktivitetscenter og ældreboliger. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må højst være 80. Det betyder, at der kan bygges ca. 9.400 m² etageareal eller godt 2.600 m² mere end i dag.

Ny bebyggelse kan opføres i højst 2 etager plus en træmpel, mod Skovgade dog i højst 1 1/2 etage. Højden må ikke overstige 10 meter, og skal samtidig overholde bygningsreglementets regler om højde i forhold til naboskel. Ved lokalplanens ikrafttræden gælder, at højden ikke må overstige 3 meter + 0,5 x afstanden til skel.

Byggeriets placering fastlægges gennem en byggelinie, som sikrer en afstand på mindst 5 meter til de omkringliggende boligområder. Mod Skovgade skal ny bebyggelse opføres med facade i gadelinie, og facadehøjde, bygningslængde og dybde skal afstemmes i forhold til den eksisterende bebyggelse i gaden. Afvigelser kan tillades, hvor særlige arkitektoniske løsninger tilfører området ny kvalitet.

Bebyggelsen skal opføres med facader i blank mur i røde blødstregne

*Ny bebyggelse skal tilpasses
den eksisterende bebyggelse
i Skovgade*



sten, - eller med facader i teglsten, der vandskures evt. med indfarvning eller efterfølgende kalkning/maling i lyse afdæmpede farver. Mindre bygningsdele som karnapper, vindfang og eventuelle gange til at forbinde bygningerne kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer.

Tagene skal udformes som sadeltage med en taghældning mellem 45 og 55 grader og dækkes med rød vingetegl.

Der bliver adgang til området fra Skovgade og fra den østlige del af Akacie Allé. Den midterste del af Akacie Allé kan nedlægges som offentlig vej, og arealet kan bebygges eller anvendes til have eller parkering.

Parkering skal samles på mindre pladser spredt i bebyggelsen. Ved ændret anvendelse eller nybyggeri skal der anlægges parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 100 m² etageareal.

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til tilkørsels- eller parkeringsarealer, skal anlægges som fælles opholdsareal for områdets beboere. Arealet skal ligge som park med græs og spredte buske og træer. Eksisterende træer må ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL KOMMUNEPLANEN

Lokalplanområdet ligger inden for rammeområderne D 4 og B 21 i Kommuneplan 1993-2002. I følge rammebestemmelserne skal område D 4 anvendes til sociale og kulturelle institutioner. Der kan ikke opføres yderligere bebyggelse ud over mindre udhuse o.lign. Område B 21 skal anvendes til boligområde med kollektive anlæg, offentlige for-

mål og i begrænset omfang mindre, ikke generende erhvervsvirksomheder. Der kan bygges i 1-2 etager og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 30 for området som helhed.

Sideløbende med lokalplanen er der udarbejdet et tillæg nr. 7 til kommuneplanen. I tillægget er rammeområde D 4 udvidet til at omfatte hele lokalplanområdet. Der kan bygges i op til 2 etager plus træmpel og med en højde på max. 10 meter. Bebyggelsesprocenten må højst være 80 for området som helhed.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplantillægget.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL FORSLAG TIL LOKALPLAN 23.16

En del af lokalplanområdet er omfattet af forslag til lokalplan 23.16, bevaring i Middelfarts gamle bydel og i Vesterløkken. Lokalplan 23.16 indeholder detaljerede bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, skilte, beplantning og belysning.

Bestemmelserne er medtaget i denne lokalplan i det omfang, det er aktuelt, så intentionerne i lokalplan 23.16 fastholdes.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kystbeskyttelse

Lokalplanområdet ligger inden for den kystnære zone, som er omfattet af planlovens bestemmelser om kystbeskyttelse fra 1. juni 1994.

I lokalplaner, der ligger i byzone, og som vil påvirke kysten visuelt, skal der redegøres for påvirkningen, og såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde og volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets vurdering, at det nye byggeri ikke vil påvirke kysten visuelt, da byggeriet ligger i et område, der i forvejen er forholdsvis tæt bebygget, og da nye bygninger ikke bliver højere end de omkringliggende.

Trafik

Lokalplanen giver mulighed for, at Akacie Allé kan lukkes på den midterste strækning. Gaden er en lokal boliggade med kun lidt trafik, og lukningen skønnes derfor ikke at påvirke trafikken i de omkringliggende gader.

Trafikstøj

I ingen af de omkringliggende gader ligger det beregnede støjniveau fra trafikken over 55 dB(A), som er Miljøministeriets grænseværdi for

trafikstøj ved boliger og institutioner. Der er ikke planer om ændringer af gadernes benyttelse, som vil medføre en øget støjbelastning fremover.

Støj fra jernbanen

Lokalplanområdet ligger 220 - 320 meter fra jernbanen. Med den forventede togtrafik efter Storebæltsforbindelsens færdiggørelse er støjniveauet beregnet til at ligge fra 60 til 65 dB(A), hvor der ikke er nogen form for afskærmning mellem jernbanen og lokalplanområdet.

Boliger, institutioner og udendørs opholdsarealer må som hovedregel ikke belastes med et støjniveau over 60 dB(A) fra jernbaner. Da der er tale om bebyggelse i et eksisterende byområde, kan grænserne fraviges. Dog skal støjniveauet holdes på mindst én facade ved hver bolig og på de primære udendørs opholdsarealer. Samtidig må det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstige 30 dB(A).

Langs en stor del af jernbanestrækningen er der afskærmning enten med støjskærm, ved at banen ligger i afgravning, eller ved at der ligger bebyggelse mellem banen og lokalplanområdet. Det er derfor byrådets vurdering, at man gennem placering og udformning af bebyggelsen kan sikre, at støjniveauet kan overholdes på mindst én facade ved hver bolig og på de primære udendørs opholdsarealer.

Varmeforsyning

I følge Middelfart Kommunes varmeplan skal lokalplanområdet forsynes med fjernvarme. Lokalplanen indeholder bestemmelse om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til fjernvarmewærket har fundet sted.

Forurening

Middelfart Kommune er ikke bekendt med, at der findes forurennet jord på grunden.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Lokalplanen giver mulighed for at Akacie Allé kan nedlægges som offentlig vej på den midterste del. Nedlæggelsen skal ske efter reglerne i vejlovgivningen og kræver politiets samtykke.

Middelfart kommune

LOKALPLAN NR. 23.17

Aktivitetscenter og ældreboliger ved Skovgade/Akacie Allé

I henhold til planloven (lov nr. 383 af 14. juni 1993) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område

§ 1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til formål:

- at give mulighed for, at området kan anvendes til aktivitetscenter og ældreboliger
- at sikre, at ny bebyggelse mod Skovgade opføres i gadelinie og tilpasses i dimensioner, udformning og materialevalg til den eksisterende bebyggelse i gaden
- at sikre, at der anlægges fælles parkerings- og opholdsarealer for områdets beboere og brugere.

§ 2. Lokalplanens område og zonestatus

1.
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 af 30. 11. 1995 og omfatter matr. nr. 51^c, 51^d og del af 51^a Middelfart markjorder, matr. nr. 1aæ, 1un, 1ki, 1fø og 1ba Hindsgavl, Middelfart jorder og del af litra "f" samt alle parceller, der efter den 12. 10. 1995 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

2.
Området ligger i byzone.

§ 3. Områdets anvendelse

1.
Området må kun anvendes til offentlige formål som aktivitetscenter og ældreboliger.

§ 4. Veje og parkering

1.
Biladgang til området skal ske fra Skovgade eller fra den østlige del af Akacie Allé.
2.
Akacie Allé kan nedlægges som offentlig vej på den midterste strækning efter reglerne i vejlovgivningen.
3.
Ved nybyggeri eller ændret anvendelse skal der anlægges parkeringspladser svarende til 1 plads pr. 100 m² etageareal. Parkeringen skal samles på mindre fælles pladser spredt i bebyggelsen. Pladserne skal søges afgrænset af 90 cm høje løvfældede hække.

§ 5. Tekniske anlæg

1.
Elledninger må alene udføres som jordkabler.
2.
Der må ikke uden byrådets særlige tilladelse opsættes synlige uden-dørs antenner, paraboler eller lignende.
3.
Belysning i haveanlæg og på bygninger, der vender mod offentligt areal skal være med glødelampekarakter og udføres i et nutidigt design, der på naturlig og diskret måde indgår i gadebilledet. Belysningen må ikke virke blændende.

§ 6. Bebyggelsens omfang og placering

1.
Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 80.
2.
Mod Skovgade må bebyggelsen ikke opføres i mere end 1 1/2 etager, i den øvrige del af området må bebyggelsen ikke opføres i mere end 2 etager plus trempel. Højden må ikke overstige 10 meter.
3.
Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 af 30.11.1995 viste byggelinier.

4.

Mod Skovgade skal ny bebyggelse principielt opføres med facade i gadelinie, og facadehøjde, bygningslængde og dybde skal afstemmes i forhold til den eksisterende bebyggelse i gaden. Afvigelse kan tillades, hvor særlige arkitektoniske løsninger tilfører området ny kvalitet.

§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

1.

Ændring af bygningers ydre fremtræden skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur og særlige byggeskik. Ændringer kræver byrådets særlige tilladelse.

2.

Den ældste del af det nuværende plejehjem må ikke nedrives uden byrådets særlige tilladelse.

3.

Ny bebyggelse skal opføres med facader i blank mur i røde blødstøgne sten, - eller med facader i teglsten, der vandskures evt. med indfarvning eller efterfølgende kalkning/maling i lyse afdæmpede farver. Mindre bygningsdele som karnapper, vindfang og eventuelle gange mellem bygningerne kan opføres i træ, stål, glas eller andre lette materialer.

4.

Taghældningen skal være mellem 45 og 55 grader. Tagene skal udformes som ligesidet sadeltage og dækkes med røde vingetegl.

5.

Der må ikke være udhæng ved gavle og facader. Gavle skal udføres som murede helgavle.

§ 8. Ubebyggede arealer

1.

Ubebyggede arealer, der ikke anvendes som tilkørsels- og parkeringsarealer, skal anlægges som fælles opholdsareal.

2.

Opholdsarealet skal fremtræde som park med græs og spredte løvfældende træer og buske. Mod Vesterløkke Allé kan der ved vejskæl på egen grund plantes en lav hæk. Hækken skal være af bøg, tjørn, naur eller liguster, og højden må ikke være over 70 cm målt fra fortovsniveau.

3.

Eksisterende træer må ikke fjernes uden byrådets særlige tilladelse.

4.

Terrænreguleringer på mere end plus/minus 0,5 meter skal godkendes af byrådet.

§ 9. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

1.

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret fælles parkerings- og opholdsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 4 stk. 3 og § 8 stk. 1.

2.

Samtlige nye boliger i området skal tilsluttes Middelfart Fjernvarme I/S. Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før tilslutning har fundet sted.

3.

Ved nybyggeri eller ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse skal det sikres, at støjniveauet fra jernbanen ikke overstiger 60 dB(A) på mindst én facade ved hver bolig og på de primære udendørs opholdsarealer, og at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før det ved beregning eller målinger er eftervist, at de nævnte støjniveauer kan overholdes.

§ 10. Lokalplanens retsvirkninger

Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

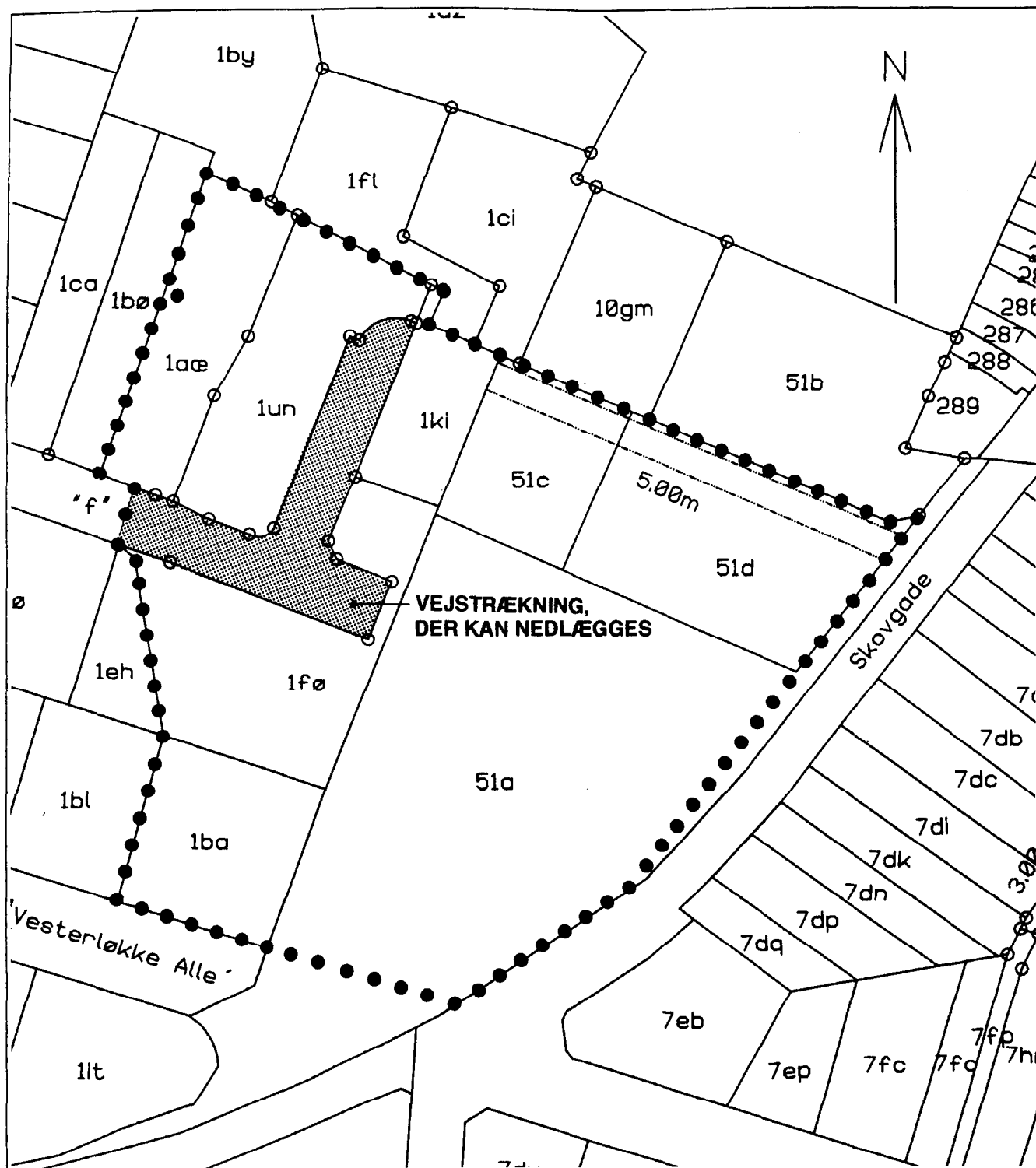
Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Vedtagelsespåtegning

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 6. maj 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør

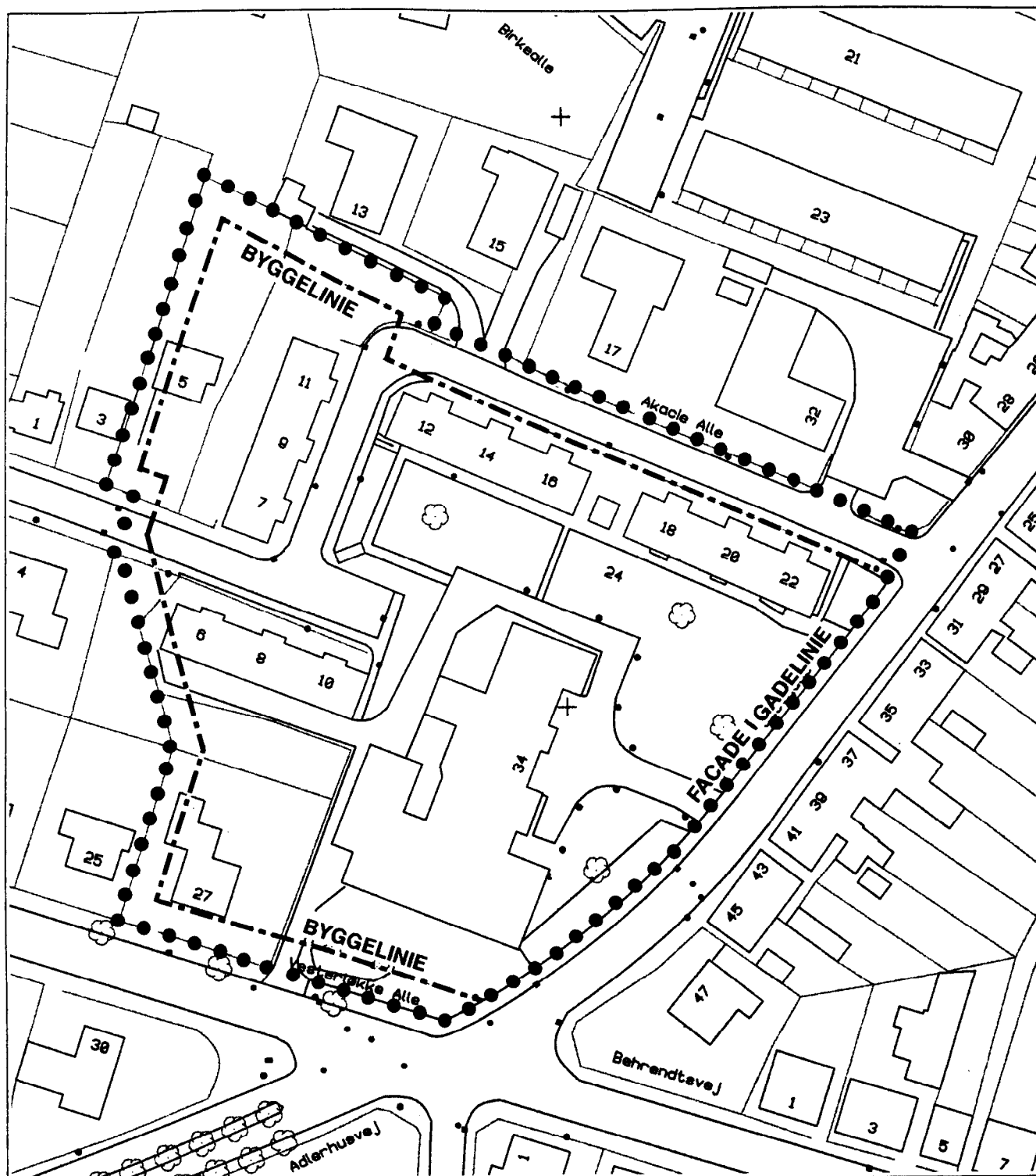


Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23. 17

Aktivitetscenter og ældreboliger ved
Skovgade/Akacie Allé

Kortbilag 1, mål 1:1.000 30.11.1995

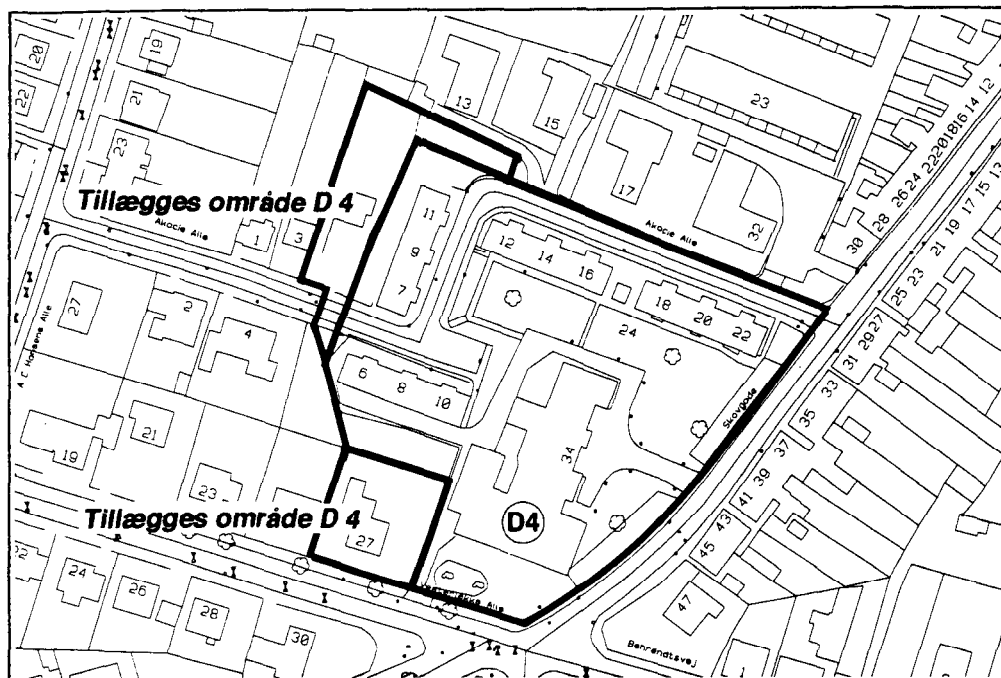


Middelfart Kommune

LOKALPLAN NR. 23. 17

Aktivitetscenter og ældreboliger ved
Skovgade/Akacie Allé

Kortbilag 2, mål 1:1.000 30.11.1995



Middelfart Kommune

TILLÆG NR 7 TIL KOMMUNEPLAN 1993-2002

Aktivitetscenter og ældreboliger ved Skovgade/Akacie Allé

Det på kortet viste område tillægges det tilgrænsende område D 4 med følgende rammer for lokalplanlægningen:

1. Områdets anvendelse skal fastlægges til offentlige formål som sociale og kulturelle institutioner.
2. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 80 for området som helhed.
3. Bygningerne må højst opføres i 2 etager plus træpæl, og højden må ikke overstige 10 meter.
4. Det skal sikres, at støjniveauet fra jernbanen ikke overstiger 60 dB(A) på mindst én facade ved hver bolig og på de primære udenørs opholdsarealer, og at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum ikke overstiger 30 dB(A).

Endeligt vedtaget af Middelfart Byråd den 6. maj 1996.

Steen Dahlstrøm
Borgmester

/ Ole Larsen
Teknisk direktør